म्हाडाच्या विविध घटक मंडळाकडून वाटप होणाऱ्या भूखंड/बैठी घरे व बहुमजली इमारतींमधील सदनिकांच्या वाटपाच्या वेळी नोंदणीची कार्यवाही होण्याबाबत.....

महाराष्ट्र शासन
गृहनिर्माण विभाग
शासन परिपत्रक क्रमांक. वाटप-२०१५/प्र.क्र.५९ /गृनिभू
मंत्रालय, मुंबई- ४०० ०३२
दिनांक :- १७ मार्च, २०१५

शासनाच्या असे निदर्शनास आले आहे की, महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास प्राधिकरणाच्या विविध घटक मंडळाकडून विकसित भूखंड, बैठी घरे, बहूमजली इमारतीमधील सदनिका एकरकमी तत्वावर अथवा मासिक भाडे खरेदी तत्वावर विक्री करण्याच्या विविध गृहनिर्माण योजना राबविल्या जात असून सोडतीच्या माध्यमातून त्यांचे लाभार्थीस त्यांचे वाटप करताना वाटप कागदपत्रांची किंवा तत्सम दस्तांची (Document) नोंदणी (Registration) होण्याबाबत सदरहू घटक मंडळांकडून अवलंबिण्यात येणाऱ्या कार्यपध्दतीत एकसूत्रता नाही, व वेगवेगळया कार्यपध्दती अंगिकारण्यात येत असल्याचे सन २०१४ च्या नागपूर येथील विधीमंडळ अधिवेशनाच्या कामकाजातील तारांकित प्रश्नाच्या अनुषंगाने नजरेस आले आहे.

म्हाड (मिळकत व्यवस्थापन, विक्री, हस्तांतरण आणि अदलाबदल) विनियम,१९८१ च्या विनियम २१ मध्ये वाटपदारांची सहकारी गृहनिर्माण संस्था म्हणून नोंदणी होण्यासाठी आवश्यक तितक्या किमान वाटपदारांनी म्हाडाकडून सदनिकांचा ताबा घेतल्यावर, सहकारी संस्था म्हणून अशा वाटपदारांची नोंदणी होण्याकरीता निबंधक, सहकारी संस्था यांच्याकडे अर्ज सादर करण्याची तरतुद आहे. वस्तुत: १८६४ चा कायदा क्र.XVI, भारतीय नोंदणी अधिनियम १८६६ किंवा नोंदणी अधिनियम १९०८ हे लागू झाल्याच्या दिनांकानंतर स्थावर मालमत्तेशी संबंधित खालील दस्त/ कागदपत्रांची (document) ची नोंदणी करणे सक्तीचे व अनिवार्य आहे.

Section १७(१) of Registration Act, १९०८

Section १७(१)(b): other non-testamentary instruments which purport or operate to create, declare, assign, limit or extinguish, whether in present or in future, any right title or interest, whether vested or contingent, of the value of one hundred rupees, and upwards, to or in immoveable property;

Section १७(१)(c): non-testamentary instruments which acknowledge the receipt or payment of any consideration on account of the creation, declaration, assignment, limitation or extinction of any such right, title or interest; and

Section १७(१)(d): leases of immoveable property from year to year, or for any term exceeding one year, or reserving a yearly rent.

उपरोक्त तरतुदींचे अवलोकन केल्यास म्हाडा अथवा म्हाडाच्या घटक मंडळांकडून विहित पध्दतीने लाभार्थींना वाटप होणाऱ्या सर्व बैठी घरे बहूमजली इमारतींमधील सदनिकांच्या व्यवहाराची कागदपत्रांची/ दस्तांची नोंदणी होणे आवश्यक आहे. तसेच नोंदणी अधिनियम, १९०८ च्या कलम २३ नुसार दस्त सही झाल्याच्या तारखेपासून ४ महिन्यांच्या आत नोंदणीसाठी सादर करणे अपेक्षित आहे. टाळता न येणाऱ्या परिस्थितीमुळे अथवा तातडीच्या निकडीमुळे ४ महिन्यात नोंदणीसाठी निबंधकाकडे सादर न झालेल्या प्रकरणी नोंदणी अधिनियम, १९०८ च्या कलम २५ अन्वये पुढील ४ महिनेपर्यंतच्या कालावधीत जिल्हा निबंधक तथा जिल्हाधिकारी अशा विलंबाने सादर होणाऱ्या दस्ताच्या दंड नोंदणी फी सह नोंदणीबाबत आदेश पारित करतात.

म्हाडाकडून व म्हाडाच्या घटक मंडळांकडून विहित कार्यपध्दती अनुसरुन लाभार्थींना वाटपपत्र दिल्यानंतर व त्यावर मुद्रांक अधिनियमानुसार देय असणारे "मुद्रांक शुल्क" (Stamp Duty) आणि "नोंदणी फी" (Registration Fee) भरण्याची तयारी संबंधित लाभार्थीने केल्यावर संबंधित स्थावर मालमत्तेबाबतच्या वाटपपत्र किंवा तत्सम दस्ताची नोंदणी करणे संबंधित लाभार्थीस सहज शक्य व्हावे म्हणून म्हाडा व संबंधित घटक मंडळाने त्या लाभार्थ्यांस वाटपपत्राखेरीज अन्य कागदपत्रांची आवश्यकता भासल्यास ती कागदपत्रे म्हाडाने एक पक्षकार म्हणून उपलब्ध करणे क्रमप्राप्त आहे. असे अनिवार्य असलेले दस्त विहित मुदतीत नोंदणी न झाल्यास म्हाडाला देखिल खालील बाबतीत अडचणी येण्याची शक्यता आहे.

नोंदणी न झालेल्या-- (अ) अशा दस्तातील लाभार्थी त्यातील अटी व शर्ती व व्यवहाराची पूर्तता करण्यास

टाळाटाळ करण्याची शक्यता आहे. (ब) अशा दस्तांमध्ये नमूद केलेल्या उर्वरित व्यवहाराची पूर्तता करण्याकरीता सक्षम न्यायालयात दाद मागण्यामध्ये म्हाडास अडचणी निर्माण होऊ शकतात. (क) असे वाटपपत्र शासकीय अभिलेखाचा भाग होत नसल्यामुळे भविष्यात मूळ पक्षकाराच्या वारसांमध्ये वाद निर्माण झाल्यास अथवा अन्य कारणांसाठी गरज पडल्यास, वाटपपत्राच्या सत्यतेबाबत सरकारी पुरावा उपलब्ध होत नाही.(ड) अशा वाटपपत्राबाबत व त्या व्यवहाराबाबत माहिती इतर व्यक्तींना/जनतेला न मिळण्याची शक्यता आहे. याचा गैरफायदा घेऊन त्या स्थावर मालमत्तेची पुन्हा विक्री होण्याची शक्यता राहते व त्यासंदर्भात अन्य व्यक्तींची/जनतेची फसवणूक होण्याची शक्यता असते. वस्तुत: सदनिका/गाळे विक्रीबाबत म्हाडाचे विशिष्ट धोरण आहे. या पार्श्वभुमीवर नोंदणी न होणा-या अनिवार्य दस्तांच्या परिणामी म्हाडाला अडचणी व म्हाडाच्या उद्दिष्टांना आव्हाने उपस्थित होतील हे म्हाडाने विचारात घेणे आवश्यक आहे.

तसेच मुद्रांक शुल्क भरण्याच्या पर्यायी मार्गाप्रमाणे नोंदणी फी देखिल ई-पेमेंट प्रणालीद्वारे भरण्यासाठी व नोंदणीसाठी पर्यायी मार्ग नोंदणी विभागाने लाभार्थींना उपलब्ध करुन दिलेले आहेत. त्याची माहिती नोंदणी विभागाच्या वेबसाईटवर उपलब्ध आहे. त्याचप्रमाणे नागरीकांना दस्त नोंदणीसाठी दुय्यम निबंधक कार्यालयात न जाता, स्वत:च्या सोयीच्या ठिकाणावरुन दस्त नोंदणी करता येईल अशी ई-रजिस्ट्रेशन सुविधा नोंदणी विभागाने काही विशिष्ट दस्तासाठी उपलब्ध करुन दिली आहे.

हया लोकाभिमुख सुविधेचा वापर इतर म्हाडा विभागांनी सुरु केल्यास लाभार्थ्यांना जोडपत्रातील परिच्छेद-२ मधील "अ" व "ब" मधील कार्यवाहीची आणि दुय्यम निबंधक कार्यालयात जाण्याची आवश्यकता राहणार नाही. ती माहिती थोडक्यात सोबतच्या जोडपत्रात दिली आहे. सदरहू पर्याय म्हाडाकडून व म्हाडाच्या लाभार्थ्यांकडून विचारात घेण्यात यावेत.

त्याचप्रमाणे नोंदणी अधिनियम, १९०८ च्या कलम ८८(१)(ड) च्या प्राप्त अधिकारात महसूल विभागाने क्र.आरजीएन २०१४/१२६८/प्र.क्र.१८५/म-१ दि. २० ऑगस्ट, २०१४ च्या शासन अधिसूचनेन्वये म्हाडाच्या घटक मंडळाच्या मुख्य अधिकारी तसेच मिळकत व्यवस्थापक यांना सदरहू कलम ८८ च्या प्रयोजनार्थ विनिर्दिष्ट केले असल्याने सदरहू अधिकाऱ्यांना नोंदणी कार्यालयात जाण्याची आता आवश्यकता राहिलेली नाही. ही परिस्थिती म्हाडाच्या दस्त नोंदणीची प्रक्रिया online सुलभ झाली आहे.

त्याचप्रमाणे नोंदणी अधिनियम १९०८ च्या कलम ३२ नुसार सहया करणाऱ्या पक्षकारांपैकी कोणताही एक पक्षकार किंवा "लाभार्थी पक्षकार" म्हाडाचे वाटपपत्र (दस्त) नोंदणीसाठी दुय्यम निबंधकांकडे सादर करु शकतो. तसेच अशा पक्षकारांचा कुलमुखत्यारपत्रधारक (Special Power of Attorney) देखिल वाटपपत्र नोंदणीसाठी सादर करु शकतो. ही बाब देखिल विचारात घेण्यात यावी.

वरील परिस्थिती आणि योग्य व सुसाध्य अशा सोयीसुविधांचा उपयोग करुन सर्व घटक मंडळांकडून वाटप होणाऱ्या सदनिका/गाळे नोंदणीची प्रक्रीया तातडीने व कोणत्याही परिस्थितीत ४ महिन्यांत पूर्ण व्हावी, अशी व्यवस्था म्हाडाच्या सर्व घटक मंडळाच्या कार्यालयात उपलब्ध करण्याचा कालबध्द कार्यक्रम म्हाडाने निश्चित करावा.

सदर शासन परिपत्रक महाराष्ट्र शासनाच्या www.intranet.maharashtra.gov.in या वेबसाईटवर उपलब्ध असून त्याचा सांकेतांक क्र २०१५०३१७१७२८००६३०९ असा आहे.

महाराष्ट्राचे राज्यपाल यांच्या आदेशानुसार व नांवाने,

Rajaram G Salvi

Digitally signed by Rajaram G Salvi
DN: c=IN, o=Government Of Maharashtra, ou=Deputy Secretary, postalCode=400001, st=Maharashtra, cn=Rajaram G Salvi
Date: 2015.03.17 17:38:24 +05'30'

(रा.ग.साळवी)
शासनाचे उप सचिव

प्रत,

१ मा. राज्यपाल यांचे सचिव
२ मा.मुख्यमंत्री यांचे प्रधान सचिव
३ मा.सभापती विधान परिषद/मा.अध्यक्ष, विधानसभा
४ मा.विरोधी पक्षनेता विधान परिषद/मा.विरोधी पक्षनेता, विधानसभा
५ सर्व विधानसभा आणि विधान परिषद सदस्य
६ मा.मुख्य सचिवांचे उप सचिव
७ मा.महालेखापाल (लेखा व अनुज्ञेयता/लेखापरीक्षा), महाराष्ट्र-१, मुंबई.
८ मा.महालेखापाल (लेखा व अनुज्ञेयता/लेखापरीक्षा), महाराष्ट्र-२, नागपूर.
९ मा.महाअभिवक्ता, मुंबई उच्च न्यायालय,
१० मा.प्रधान सचिव(महसूल), महसूल व वन विभाग
११ उपाध्यक्ष व मुख्य कार्यकारी अधिकारी, महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास प्राधिकरण, गृहनिर्माण भवन, वांद्रे(पूर्व),मुंबई-५१
१२ मुख्य अधिकारी, मुंबई गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास मंडळ, गृहनिर्माण भवन, वांद्रे (पूर्व) मुंबई ४०० ०५१
१३ मुख्य अधिकारी, कोंकण मंडळ, गृहनिर्माण भवन, वांद्रे (पूर्व) मुंबई ४०० ०५१
१४ मुख्य अधिकारी, नाशिक गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास मंडळ, नाशिक.
१५ मुख्य अधिकारी, पुणे गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास मंडळ, पुणे.
१६ मुख्य अधिकारी, औरंगाबाद गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास मंडळ, औरंगाबाद.
१७ मुख्य अधिकारी, नागपूर गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास मंडळ, नागपूर.
१८ मुख्य अधिकारी, अमरावती गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास मंडळ, अमरावती.
१९ महसूल व वन विभाग (कार्यासन म-१)
२० गृहनिर्माण विभागातील सर्व सह/उप सचिव/अवर सचिव/कक्ष अधिकारी
२१ निवड नस्ती (गृनिप), गृहनिर्माण विभाग.

<u>जोडपत्र</u>

शासन परिपत्रक क्रमांक. वाटप-२०१५/प्र.क्र.५९ /गृनिभू

१. ई-पेमेंट मार्गाने नोंदणी फी भरण्यासाठी नोंदणी विभागाने उपलब्ध केलेले पर्याय

(१) **<u>नेट बँकिंग सुविधा उपलब्ध असल्यास</u>** - **(अ)** राज्य शासनाच्या GRAS (Government Receipt and Accounting System)प्रणालीद्वारे भरणा करावयाच्या रकमेबाबत पूर्ण माहिती भरुन Net banking सुविधेचा वापर करुन रकमेचा भरणा करणे व त्यातून शासन संदर्भ क्रमांक म्हणजेच GRN(Government Reference Number) व चलन ओळख क्रमांक CIN (Callan Identification Number) असलेले ई-चलन तयार होते. त्याची प्रिंट घेणे. सदरहू ई-चलन प्राप्त झाले म्हणजे नोंदणीची रक्कम भरणा करण्याची प्रक्रीया पूर्ण झाली असे समजणे अथवा **(ब)** प्राधिकृत बँकेच्या संकेत स्थळावरुन साधी पावतीद्वारे पूर्ण माहिती भरणे व नेट बँकिंगद्वारे रक्कम भरताच GRN व CIN असलेली साधी पावती तयार होते. त्याची प्रिंट घेऊन त्यावर स्वाक्षरी करणे. सदरहू साधी पावती प्राप्त झाली म्हणजेच रक्कम भरण्याची प्रक्रीया पूर्ण झाली असे समजणे अथवा **(क)** e-SBTR (Electronic Secured Bank and Treasury Receipt) म्हणजेच इलेक्ट्रॉनिक सुरक्षित बँक व कोषागार पावती द्वारे मुद्रांक शुल्कासोबत एकत्रितरित्या भरणे शक्य आहे. IDBI Bank, Punjab Nationl Bank, Bank of Maharashtra आणि कॅनरा बँक या बँकांच्या काही शाखामार्फतही भरण्याची सुविध उपलब्ध आहे. या पर्यायामध्ये e-SBTR द्वारे रक्कम भरणा करण्यासाठी प्राधिकृत बँकेच्या संकेत स्थळावरुन e-SBTR ज्या प्रयोजनासाठी आवश्यक आहे, त्याबाबत पूर्ण माहिती भरुन नेट बँकिंगद्वारे रक्कम भरणे. त्यातून CIN असलेली पावती तयार होते. त्याची प्रिंट काढून रक्कम भरल्याचा पुरावा (CIN असलेली पावती) घेऊन लाभार्थीने निवडलेल्या बँकेच्या शाखेस भेट देणे. हवा असलेला e-SBTR प्राप्त होतो. सदरहू e-SBTR प्राप्त झाला म्हणजे रक्कम भरल्याची प्रक्रीया पूर्ण झाली असे समजणे.

(२) <u>नेट बँकिंग सुविधा नसल्यास परंतु इंटरनेट सुविधा उपलब्ध असल्यास</u> (अ) GRAS प्रणालीद्वारे भरणा करावयाच्या रक्कमेबाबत सविस्तर माहिती भरल्यावर प्रारुप (GRN) चलन तयार होते. ते साध्या कागदावर प्रिंट होते. त्या चलनाची प्रिंट काढून ७ दिवसात बँकेमार्फत रक्कम भरणा करणे व ई-चलन प्राप्त करणे online ई-पेमेंट करणाऱ्या व्यक्तीस स्वत: ई-चलन ची प्रिंट घेता येते व Across the counter पेमेंट करणाऱ्या व्यक्तीस बँकेकडून (SBI, Bank of Maharashtra, IDBI व PNB) बँकांच्या निवडक शाखांकडून उपलब्ध होते. GRN व CIN असलेले ई-चलन प्राप्त झाले म्हणजे नोंदणीची रक्कम भरणा करण्याची प्रक्रीया पूर्ण झाली असे समजणे. प्रारुप अथवा

(ब) प्राधिकृत सहभागी बँकेच्या संकेत स्थळावरुन e-SBTR अथवा साध्या पावती यापैकी हवा तो पर्याय निवडून येणाऱ्या फॉर्ममध्ये माहिती भरुन त्याची प्रिंट घेऊन निवडलेल्या बँकेमार्फत रक्कम रोख/धनादेश (Demand Draft) ने भरणा करुन e-SBTR अथवा साधी पावती प्राप्त करता येते. म्हणजेच रक्कम भरल्याची प्रक्रीया पूर्ण होते.

(३) नेंट बँकिंग व इंटरनेट दोन्ही सुविधा नसल्यास :- (अ) प्राधिकृत IDBI,PNP, Bank of Maharashtra व Canara Bank सहभागी बँकेच्या साधी पावती अथवा / e-SBTR सुविधा असलेल्या शाखेत अथवा त्यांचे अधिकृत सब एजंट म्हणून काम करणारे परवानाधारक मुद्रांक विक्रेते, फ्रँकिंग विक्रेते (Franking Venders) यांच्याकडे जाऊन साधी पावती किंवा e-SBTR यापैकी एका पर्यायासाठी फॉर्म मध्ये पूर्ण माहिती भरुन ती माहिती व रक्कम बँकेमध्ये अथवा/Sub Agent यांचेकडे जमा करणे. त्या अनुषंगाने साधी पावती/e-SBTR प्राप्त होईल.

(ब) मुद्रांक शुल्क, नोंदणी फी व इतर रकमांचा भरणा ई-चलनाच्या (GRAS) माध्यमांद्वारे शासनमान्य परवानाधारक मुद्रांक विक्रेते, फ्रँकिंग विक्रेते (Franking Venders) यांचेमार्फत करता येतो.

२. **नोंदणीसाठी पर्याय**:- म्हाडाकडून सदनिका/गाळे वाटपपत्राची कार्यवाही होतानाच वाटपपत्राची/दस्ताची नोंदणी होण्यासाठीचा वेळ वाचविण्यासाठी पुढील पर्यायांचा देखिल वापर म्हाडाच्या लाभार्थींना उपलब्ध आहे.

अ. दस्त नोंदणीसाठी आवश्यक असणारी दस्ताची माहिती पब्लिक डाटा एंट्रीद्वारे संगणकावर ऑनलाईन भरणे.

ब. ई-स्टेप इन या सुविधेद्वारे दस्त नोंदणीसाठी संबंधित दुय्यम निबंधक कार्यालयाची वेळ आरक्षित करणे.

तथापि नागरीकांना दस्त नोंदणीसाठी दुय्यम निबंधक कार्यालयात न जाता, स्वत:च्या सोयीच्या ठिकाणावरुन दस्त नोंदणी करता येईल, अशी ई-रजिस्ट्रेशन सुविधा नोंदणी विभागाने काही विशिष्ट दस्तासाठी उपलब्ध करुन दिली आहे. त्यामुळे वरील परिच्छेद २ मधील “अ” व “ब” मधील कार्यवाहीची आणि दुय्यम निबंधक कार्यालयात जाण्याची गरज राहणार नाही.

(**टिप:** मुद्रांक शुल्क व नोंदणी फी भरण्याबाबत व नोंदणीसाठी असलेल्या पर्यायांबाबत अधिक माहिती आवश्यक झाल्यास नागरीक नोंदणी व मुद्रांक विभागाच्या हेल्पलाईनला ८८८८००७७७७ सकाळी ७ ते रात्री ९ या वेळेत दुरध्वनी करुन अधिक माहिती घेऊ शकतात.)